

Gemeinde Glött  
vertreten durch den Ersten Bürgermeister  
Friedrich Käßmeyer  
Hauptstraße 53  
89353 Glött



## Gemeinde Glött

### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldle II“

#### Inhalt:

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| <b>Verfahrensvermerke</b>            | Seite 2 |
| <b>Rechtsgrundlagen</b>              | Seite 3 |
| <b>Satzung</b>                       |         |
| Festsetzungen                        | Seite 3 |
| In-Kraft-Treten der Satzung          | Seite 3 |
| <b>Begründung:</b>                   |         |
| Planerische Ausgangslage             | Seite 4 |
| Anlass und Notwendigkeit der Planung | Seite 5 |
| Geltungsbereich                      | Seite 5 |
| Verfahrenswahl                       | Seite 5 |

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Glött hat in der Sitzung vom 05.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Feldle II“ gefasst.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldle II“ in der Fassung vom 05.02.2020 ist in der Zeit vom 19.02.2020 bis 19.03.2020 öffentlich auslegt worden. (§ 13 a BauGB, § 13 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB).

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.02.2020 ist in der Zeit vom 12.02.2020 bis 19.02.2020 stattgefunden. (§ 13 a BauGB, § 13 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB).

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Glött hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldle II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am .....

(S)

Glött, .....  
Friedrich Käßmeyer, 1. Bürgermeister

### Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldle II“ ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldle II“ ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(S)

Glött, .....  
Friedrich Käßmeyer, 1. Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Verordnung über die bauliche  
Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung)

Bayerische Bauordnung

Gemeindeordnung  
für den Freistaat Bayern

in den jeweils geltenden Fassungen

BauGB

BauNVO

BayBO

GO

## Satzung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Glött diese Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feldle II“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

### § 1

Textteil Par 7 des Bebauungsplanes „Feldle II“ wird wie folgt geändert:

Bei eingeschossiger Bebauung ist ein Kniestock von 85 cm, gemessen von Oberkante Rohboden Erdgeschossdecke bis Oberkante Fussplatte zulässig.

Im Bereich von untergeordneten Bauteilen sowie Zwechgiebeln bis zu einer maximalen Breite von 45 % der Trauflänge ist eine Erhöhung des Kniestocks zulässig.

### § 2

Die restlichen Festsetzungen, Bestimmungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Feldle II“ gelten unverändert fort.

### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Glött, den .....

.....  
Friedrich Käßmeyer, 1. Bürgermeister



## Begründung Planerische Ausgangslage

### Auszug aus dem Bebauungsplan „Feldle II“



### Entwicklung der tatsächlichen Bebauung



## Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Glött hat mit Beschluss vom 03.04.2013 den Bebauungsplan für das Gebiet „Feldle II“ als Satzung beschlossen.

In der ersten Phase der Bebauung des Gebietes hat der Bebauungsplan „Feldle II“ den geplanten Regelungszweck wie beabsichtigt erfüllt. In jüngerer Zeit erhielt die Gemeinde jedoch vermehrt Anfragen und Baugesuche bei denen mit einem höheren Kniestock die zur Verfügung stehende Wohnfläche erhöht werden soll. Vom Gemeinderat wurde deshalb angeregt, den Bebauungsplan „Feldle II“ in Glött dahingehend zu ändern, dass ein höherer Kniestock sowohl am Hauptbauwerk, als auch eine generelle Erhöhung des Kniestocks in den untergeordneten Bauteilen möglich ist.

Die Satzungsänderung hat deshalb das Ziel, durch die Zulassung von höheren Kniestöcken, eine Erweiterung der Wohnnutzung zu ermöglichen, ohne das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen, da sich durch die Beibehaltung der restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere Höhenentwicklung und Dachneigung) das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert.

Ein erkennbarer Handlungsbedarf nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Verwirklichung dieses Zieles ist gegeben.

Mit den beabsichtigten Satzungsänderungen kann neuer Wohnraum ohne Inanspruchnahme von Grund und Boden geschaffen werden. Dies kommt dem umweltschützenden Belang des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB entgegen.

## Geltungsbereich

Da sich die Anforderungen auf ein modernes flächenschonendes Bauen generell geändert haben und es sich nicht auf einzelne Parzellen innerhalb des Bebauungsplanes begrenzt, soll die Anpassung des textlichen Teils auch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldle II“ gelten.

## Verfahrenswahl

Da sogar der gesamte überbaubare Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Feldle II“ mit 12.248 m<sup>2</sup> deutlich unter den geforderten 20.000 m<sup>2</sup> liegt und es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt ist die Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich.

Es wird deshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt und der Änderungsbebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde bereits der ursprüngliche Bebauungsplan entwickelt. Die hier getroffenen Regelungen sind deshalb ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Glött, \_\_\_\_\_

.....  
Friedrich Käßmeyer  
1. Bürgermeister